

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Berti Gionata, nell'Esecuzione Immobiliare 123/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 123/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 28.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 11/10/2024, il sottoscritto Geom. Berti Gionata, con studio in Via Caduti di Cefalonia e Corfù, 9 - 56012 - Calcinai (PI), email gionataberti@gmail.com, PEC gionata.berti@geopec.it, Tel. 328 0299058, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Galileo n. 28 (Coord. Geografiche: 43,7002 - 10,74433)

Appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un più ampio fabbricato con accesso diretto dalla via pubblica tramite vano scala a comune con altra abitazione.

L'unità in oggetto è composta da cucina-pranzo, camera e bagno, con annesso, quale pertinenza in proprietà esclusiva, un piccolo ripostiglio ubicato al piano terreno

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si precisa che i vani cucina-pranzo e bagno non sono direttamente comunicanti con la camera ma sono divisi tra loro dal vano scala comune.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Galileo n. 28

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina con affaccio su via Galileo Galilei, affaccio su chiostra di proprietà dei sig.ri **** Omissis ****, proprietà **** Omissis **** e proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	43,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	3,15 m	Primo
Ripostiglio	6,00 mq	9,00 mq	0,50	4,50 mq	2,15 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				59,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/07/2008 al 04/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 59, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 73 mq Rendita € 207,62 Piano T-1°

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	59	5		A4	1	3	73 mq	207,62 €	T-1°	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Il bene nonché il più ampio fabbricato cui fa parte si trovano in un pessimo stato conservativo, con la struttura dell'edificio, gli impianti e le finiture obsolete e deteriorate dalla vetustà e dalla mancata manutenzione negli anni.

PARTI COMUNI

Sono a comune la proporzionale comproprietà, di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per la situazione dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale ed in particolare la comproprietà con l'altra unità immobiliare del vano scala con accesso da via Galileo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione : L'alloggio ha tre affacci esposti su spazi esterni e più precisamente sui lati ovest, nord e est;
 Altezza interna utile : Nell'abitazione varia da 3,15 m. a 2,70 m. mentre il rip. al piano terra risulta essere 2,15 m.;
 Strutture verticale : muratura;
 Solai : Solai interpiano in travi e travicelli con mezzane in laterizio e in alcuni locali dei controsoffitti in legno e pannelli;
 Pareti esterne ed interne : In muratura intonacate e tinteggiate su entrambi i lati;
 Infissi esterni : In legno con vetro singolo;
 Infissi interni : In legno;
 Impianto elettrico : impianto elettrico fuori traccia;
 Impianto idrico-sanitario : di tipo sottotraccia con scaldacqua elettrico.
 L'immobile risulta privo della fornitura del gas metano e dell'impianto di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/09/2023
- Scadenza contratto: 31/08/2027
- Scadenza disdetta: 28/02/2027
- Rilascio: 31/08/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/1991 al 26/04/2004	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Barone	24/10/1991	9246	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/2004 al 15/02/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ugo De Crescenzo	26/04/2004	112461	6750
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	27/04/2004	8416	5216

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2007 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ugo De Crescenzo	15/02/2007	124360	8448
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	23/02/2007	4352	2585
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2008 al 04/07/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ugo De Crescenzo	31/07/2008	125501	9403
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	07/08/2008	17873	11294
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 31/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Pisa il 27/04/2004

Reg. gen. 8417 - Reg. part. 1989

Importo: € 0,00

Note: Comunicazione n. 2201 del 11/08/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/08/2008 Cancellazione totale eseguita in data 23/09/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 07/08/2008

Reg. gen. 17874 - Reg. part. 3659

Importo: € 88.500,00

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 59.000,00

Spese: € 29.500,00

Percentuale interessi: 6,50 %

Rogante: De Crescenzo Ugo

Data: 31/07/2008

N° repertorio: 125502

N° raccolta: 9404

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Comprevendita**

Trascritto a Pisa il 27/04/2004

Reg. gen. 8416 - Reg. part. 5216

- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Pisa il 23/02/2007

Reg. gen. 4352 - Reg. part. 2585

- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Pisa il 07/08/2008

Reg. gen. 17873 - Reg. part. 11294

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 28/07/2010

Reg. gen. 15143 - Reg. part. 9402

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 04/07/2024

Reg. gen. 13188 - Reg. part. 9621

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente regolamento urbanistico l'immobile ricade in zona "A" - Aree Storicizzate normate dall'art. 15 delle Norme >> Tecniche di Attuazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Agli atti non risultano pratiche edilizie riguardanti l'immobile in oggetto

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dall'accesso agli atti presso il comune di Castelfranco di Sotto si è rilevato che non è presente alcun titolo abilitativo che ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa per cui la regolarità edilizia è stata desunta dai dati catastali e più precisamente dall'unica planimetria catastale presenta agli atti.

Dal confronto tra lo stato lo stato dei luoghi e la suddetta planimetria non si sono riscontrate differenze.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita

un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Galileo n. 28
Appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un più ampio fabbricato con accesso diretto dalla via pubblica tramite vano scala a comune con altra abitazione. L'unità in oggetto è composta da cucina-pranzo, camera e bagno, con annesso, quale pertinenza in proprietà esclusiva, un piccolo ripostiglio ubicato al piano terreno
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 59, Sub. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 28.000,00
La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelfranco di Sotto (PI) - via Galileo n. 28	59,50 mq	470,00 €/mq	€ 28.000,00	100,00%	€ 28.000,00
Valore di stima:					€ 28.000,00

Valore di stima: € 28.000,00

Valore finale di stima: € 28.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Calcinaia, li 09/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Berti Gionata

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visura catastale storica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto di compravendita
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visura ipotecaria
- ✓ N° 7 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rapporto di valutazione



✓ N° 9 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Galileo n. 28
Appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un più ampio fabbricato con accesso diretto dalla via pubblica tramite vano scala a comune con altra abitazione. L'unità in oggetto è composta da cucina-pranzo, camera e bagno, con annesso, quale pertinenza in proprietà esclusiva, un piccolo ripostiglio ubicato al piano terreno
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 59, Sub. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente regolamento urbanistico l'immobile ricade in zona "A" - Aree Storicizzate normate dall'art. 15 delle Norme >> Tecniche di Attuazione

Prezzo base d'asta: € 28.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 123/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelfranco di Sotto (PI) - via Galileo n. 28		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 59, Sub. 5, Categoria A4	Superficie	59,50 mq
Stato conservativo:	Il bene nonchè il più ampio fabbricato cui fa parte si trovano in un pessimo stato conservativo, con la struttura dell'edificio, gli impianti e le finiture obsolete e deteriorate dalla vetustà e dalla mancata manutenzione negli anni.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un più ampio fabbricato con accesso diretto dalla via pubblica tramite vano scala a comune con altra abitazione. L'unità in oggetto è composta da cucina-pranzo, camera e bagno, con annesso, quale pertinenza in proprietà esclusiva, un piccolo ripostiglio ubicato al piano terreno		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 07/08/2008

Reg. gen. 17874 - Reg. part. 3659

Importo: € 88.500,00

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 59.000,00

Spese: € 29.500,00

Percentuale interessi: 6,50 %

Rogante: De Crescenzo Ugo

Data: 31/07/2008

N° repertorio: 125502

N° raccolta: 9404

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 28/07/2010

Reg. gen. 15143 - Reg. part. 9402

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 04/07/2024

Reg. gen. 13188 - Reg. part. 9621

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****